

Modernes Leben zwischen Stadt und Natur – Ihr neues Zuhause in der Donaustadt



IMG_2606

Objektnummer: 141/86526
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	358.680,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner

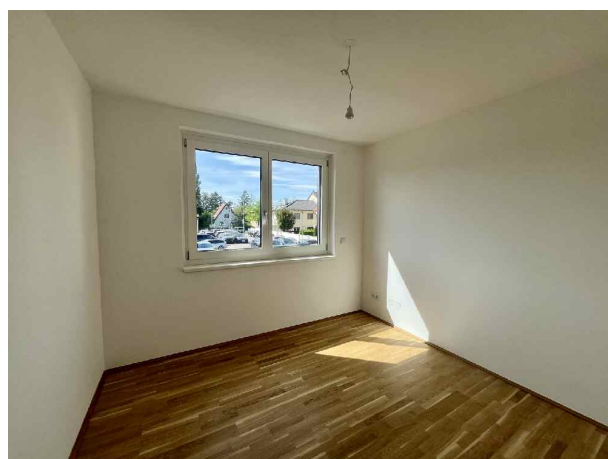


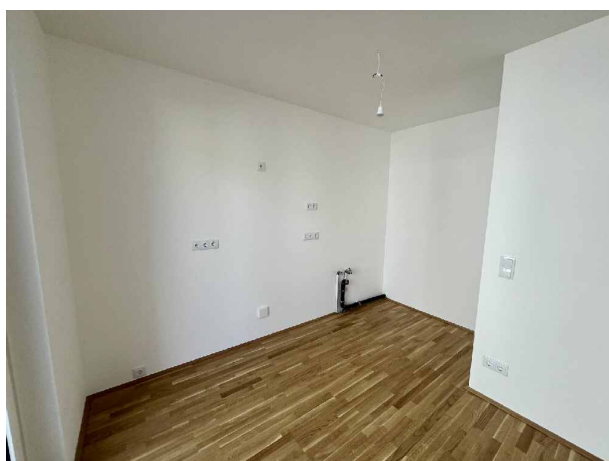
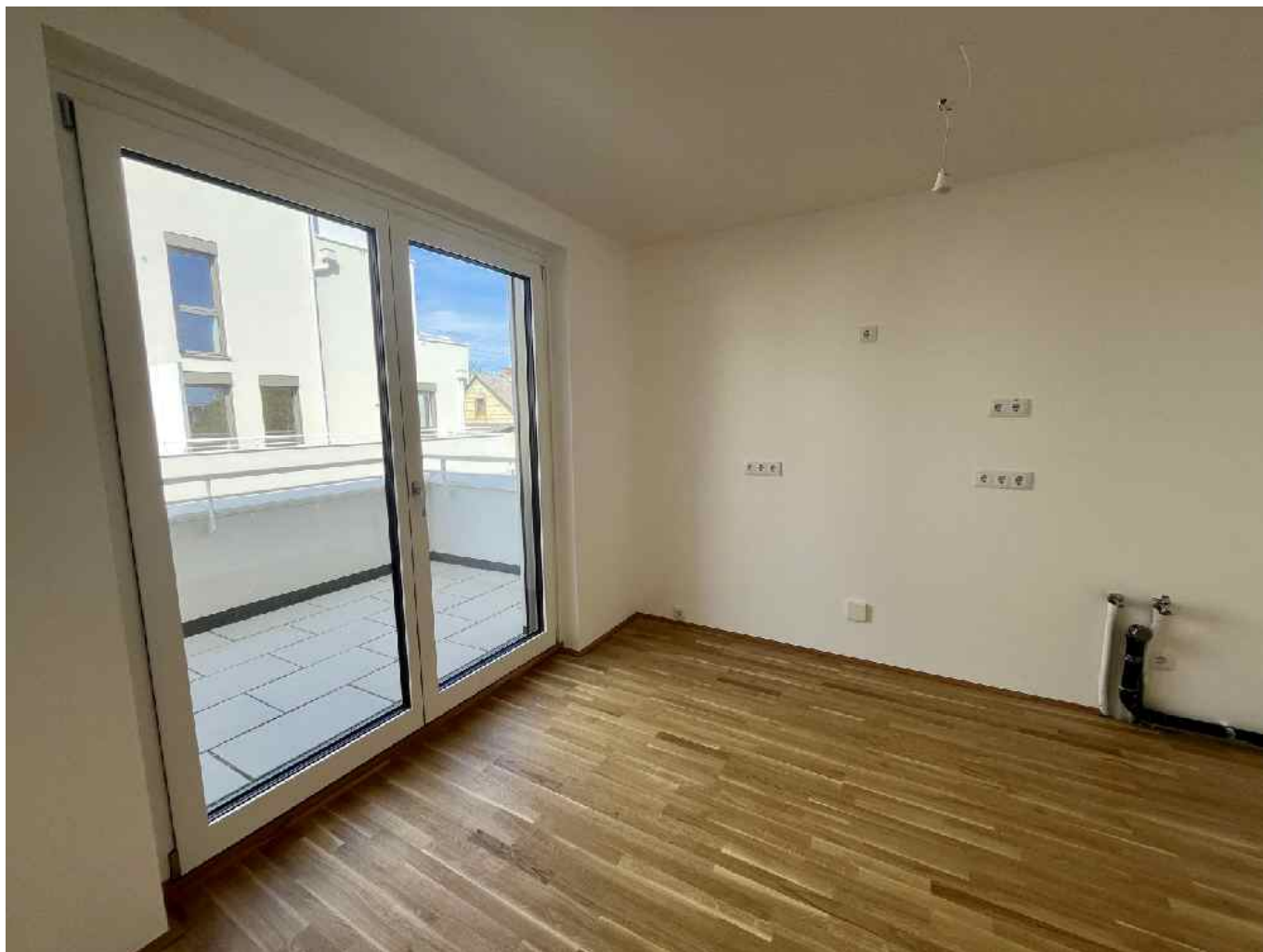
Veronika Vollmann

Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34667

H +43 676 834 34 667







KI Visualisierung

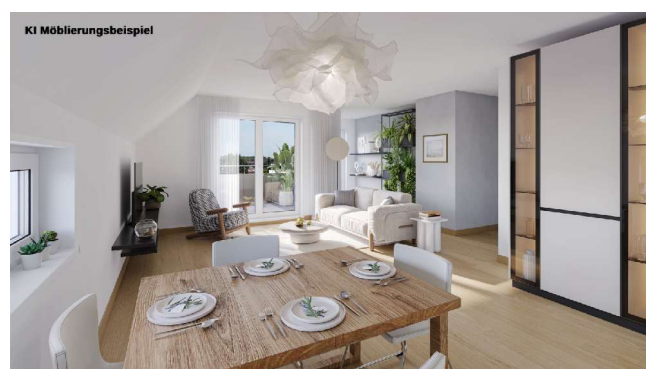
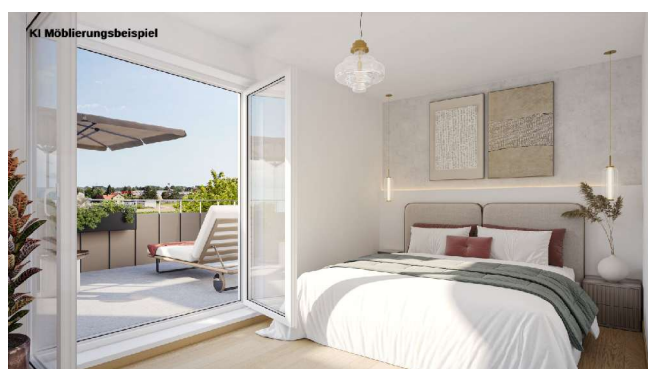


KI Visualisierung



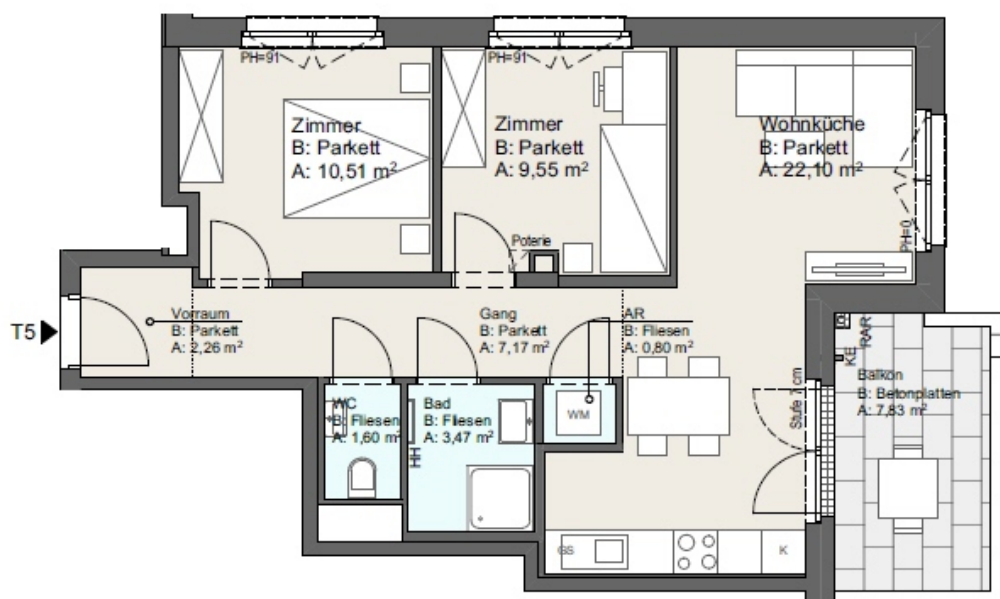
KI Möblierungsbeispiel



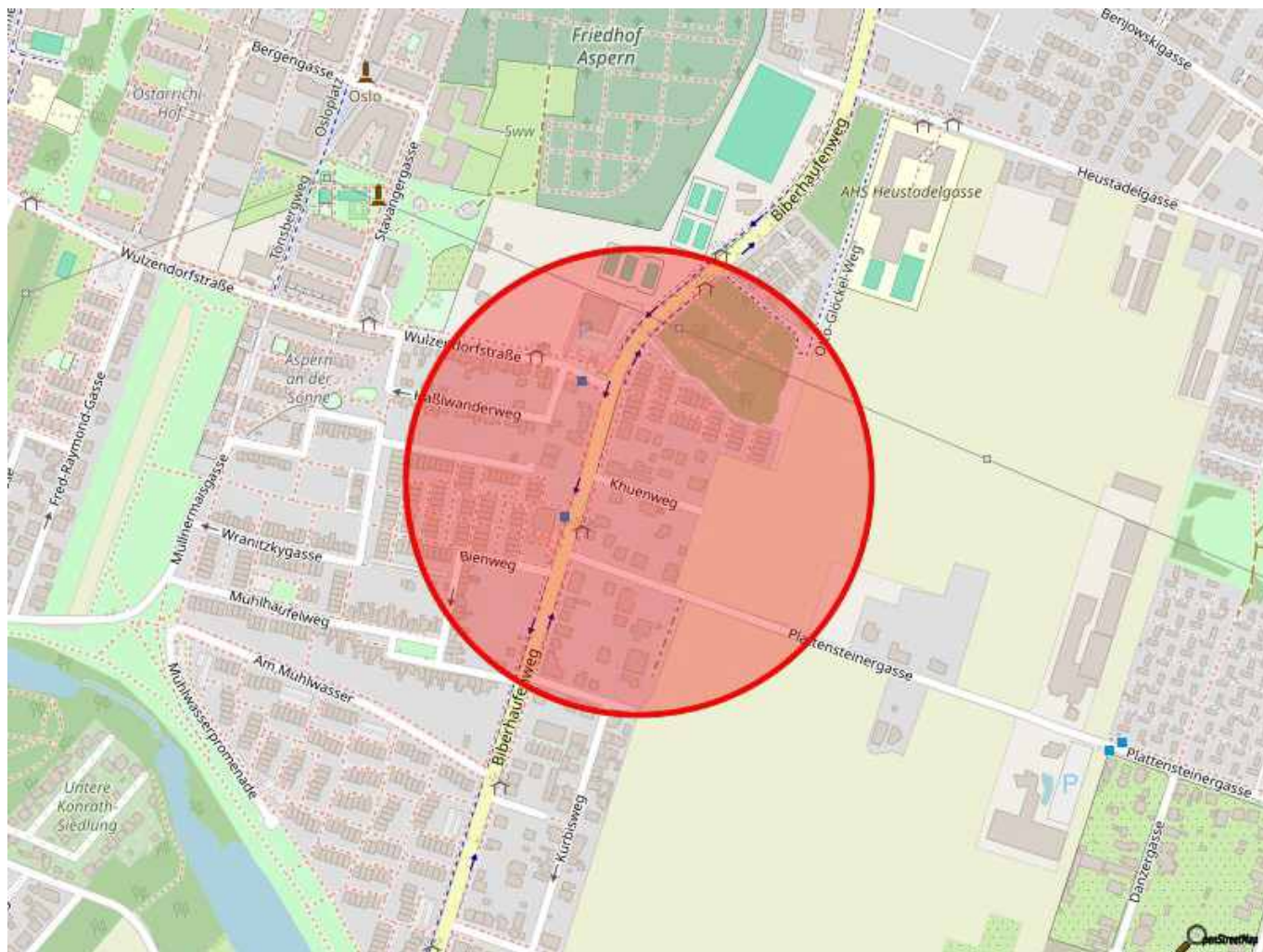


KI Möblierungsbeispiel





1 T05	
Vorraum	2,26
Gang	7,17
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,80
Wohnküche	22,10
Zimmer	10,51
Zimmer	9,55
SUMME WOHNFLÄCHE	57,46 m²
Balkon	7,83
SUMME FREIFLÄCHE	7,83 m²
ELR 05	1,84



Objektbeschreibung

Willkommen in einem Wohnprojekt, das modernes Design, nachhaltige Technologien und höchste Lebensqualität vereint. Am Khuenweg 5 entsteht eine exklusive Wohnanlage mit 30 Eigentumswohnungen, die durch durchdachte Architektur, großzügige Freiflächen und eine naturnahe Lage im Grünen überzeugen.

Architektur & Ausstattung

Das Projekt besticht durch eine ästhetisch anspruchsvolle, moderne Architektur, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Hochwertige Materialien, Eichenparkett, großformatige Feinsteinfliesen, sowie Markenarmaturen in Bad und Küche garantieren ein exklusives Wohngefühl. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Jede Einheit verfügt über mindestens eine Freifläche – ob Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten – mit hochwertigen Betonplattenbelägen, punktueller Ambientebeleuchtung und frostsicherer Wasserentnahmestelle. Auch funktionale Aspekte wurden nicht vergessen: Fußbodenheizung, elektrische Handtuchheizkörper im Bad, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz sowie vorbereitete Anschlüsse für TV, Internet, Telefon und Alarmanlagen (in EG-Wohnungen) sind Standard.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Einlagerungsräume, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, ein Paket- Postbereich, ein Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund zur Verfügung. Außerdem gibt es eine Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen (inkl. Vorbereitung für E-Mobilität) wo ein Stellplatz für € 28.800,- erworben werden kann. Die Erschließung aller Geschoße erfolgt barrierefrei über Liftanlagen.

Nachhaltigkeit & Technik

Innovative Technologien wie eine Photovoltaikanlage, eine zentrale Wasser-Wasser-Wärmepumpe und moderne Isolierungssysteme senken nicht nur die Betriebskosten, sondern ermöglichen ein umweltbewusstes und zukunftssicheres Wohnen – ganz ohne fossile Brennstoffe. In den Sommermonaten sorgt eine Temperierung über den Fußboden für angenehme Raumluft und in Dachgeschosswohnungen steht zusätzlich eine Split-Klimaanlage mit Einzelraumsteuerung zur Verfügung. Das Projekt ist zudem mit dem klimaaktiv-Zertifikat ausgezeichnet.

Energieeffizienz

Der Energieausweis weist für die Liegenschaft einen Heizwärmebedarf (HWB) von 63,8 kWh/m²a sowie einen Endenergiebedarf (EEB) von 183,6 kWh/m²a aus. Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes entspricht der Klasse C. In Kombination mit der modernen Wasser-Wasser-Wärmepumpe und der Photovoltaikanlage profitieren Bewohner von einem zukunftsorientierten Energiekonzept sowie einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnumfeld.

Lage & Infrastruktur

Khuenweg 5 liegt eingebettet in eine ruhige Wohngegend, geprägt von Grünflächen, Naherholungsgebieten und gleichzeitig urbaner Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in Gehweite, die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Mühlwasser, die Donauinsel oder das weitläufige Radwegenetz. Ob sportlich aktiv oder naturverbunden entspannt – hier ist Ihre Freizeitgestaltung so vielfältig wie Ihr Lebensstil.

Weitere Highlights

- * Barrierefreier Zugang zu allen Einheiten
- * Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten
- * E-Parkplätze (Vorbereitung für Ladestationen)
- * Ideal als Eigentumswohnung oder Vorsorgeinvestition

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.